PROCENA PLUS d.o.o. za sudsko veštačenje i inženjering, Subotica
Mbr 20690631, PIB 106840068
Hrastova 38/2 Subotica,
Oblast veštačenja i uža specijalnost: Građevinarstvo –
– identifikacija i procena nepokretnosti, vrednost nekretnina i sl.
Rešenje Ministarstva pravde broj: 740-05-03399/10-03,
Rešenje Ministarstva finansija broj: 401-00-06420/2020-16,
Licenca registarski broj:078,
Rešenje Ministarstva finansija broj: 401-00-06424/2020-16,
Licenca registarski broj:075
tel. 024/601-130; 063/560-701; 024/546-573
E-mail:miomir.paovica@gmail.com

Opština Bačka Topola
Opštinska uprava
MB: 08070547

Maršala Tita 30
24 300 Bačka Topola

IZVEŠTAJ O PROCENI VREDNOSTI TRŽIŠNE ZAKUPNINE NEPOKRETNOSTI

(Gradsko građevinsko zemljište – parcele br.6170, br.6171, br.6172, br.6173, br.6174/1, br.6174/4 i br.6174/6 k.o.Bačka Topola - grad, ulica Bečejski put u Bačkoj Topoli)

PROCENA PLUS d.o.o. za sudsko veštačenje i inženjering, oblast veštačenja i uža specijalnost: građevinarstvo – identifikacija i procena nekretnina, vrednost nekretnina i sl. iz Subotice, Hrastova 38/2 je angažovana od strane Opštine Bačka Topola, Opštinska uprava, Maršala Tita 30, Bačka Topola, da uradi Izveštaj procene vrednosti tržišne zakupnine nepokretnosti – parcela br.6170, br.6171, br.6172, br.6173, br.6174/1, br.6174/4 i br.6174/6 k.o.Bačka Topola - grad, Bečejski put u Bačkoj Topoli, koje će biti predmet zakupa, a u cilju obezbeđenja Izveštaja o proceni od strane licenciranog procenitelja i nezavisnog sudskog veštaka, po zahtevu za Izveštaja o proceni Opštine Bačka Topola, Maršala Tita br.30, Bačka Topola.

Subotica, 23.01.2024.godine

1. REZIME IZVEŠTAJA O PROCENI VREDNOSTI ZAKUPNINE

Naručilac izveštaja	Opština Bačka Topola, Opštinska uprava, Maršala Tita 30, Bačka Topola	
Predmet procene zakupnine:	Gradsko građevinsko zemljište - parcele br.6170, br.6171, br.6172, br.6173, br.6174/1, br.6174/4 i br.6174/6 k.o.Bačka Topola - grad	
Adresa nepokretnosti koja je predmet procene (mesto, ulica i broj)	Bečejski put u Bačkoj Topoli	
Broj lista nepokretnosti	br.6569	
Katastarska opština	k.o.Bačka Topola - grad	
Nosioci prava na parceli	Opština Bačka Topola, svojina javna 1/1	
Datum inspekcije	23.01.2024.	
Datum procene	23.01.2024.	
Datum izrade izveštaja	23.01.2024.	
Svrha izveštaja	u svrhu izdavanja nepokretnosti	
Korišćena dokumentacija	Izvod iz lista nepokretnosti izdat od strane Katastra nepokretnosti Bačka Topola	
Ukupna površina parcela	P = 31.271 m²	
Osnov vrednosti	Tržišna vrednost zakupa na dan procene za 1 mesec	
Usvojena vrednost tržišne zakupnine parcele po 1 m² za 1. mesec	**5,51 RSD**	**0,047 €**
Primenjena metoda procene	Procena izvršena kombinacijom Komparativne metodom i Prinosne metode	
Procenu izradila	Dr Miomir Paovica dipl.građ.ing.	
Prema Pravilniku o Nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja („Službeni glasnik RS”, br. 108/16 i 113/17-dr. zakon) definicija tržišne vrednosti i tržišne zakupnine je: *„Tržišna vrednost je procenjeni iznos za koji bi nepokretnost mogla da se razmeni na datum procene vrednosti između voljnog kupca i voljnog*		

prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, uz odgovarajući marketing, pri čemu su obe strane posedovale dovoljno saznanja, postupale razumno i nisu bile pod prinudom."
Prema Pravilniku o Nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja („Službeni glasnik RS", br. 108/16 i 113/17-dr. zakon)
Nacionalni standard za procenu vrednosti 1 (NSP 1) - Tržišna vrednost i tržišna zakupnina
U tački 1.2. Definicija tržišne zakupnine: „Tržišna zakupnina je procenjeni iznos zakupnine za koji bi nepokretnost mogla da se da u zakup na datum procene vrednosti između voljnog zakupodavca i voljnog zakupca, pod uslovima stvarnog ili pretpostavljenog ugovora o zakupu, između nezavisnih i nepovezanih strana, uz odgovarajući marketing, pri čemu su strane posedovale dovoljno saznanja, postupale razumno i nisu bile pod prinudom.."

Srednji kurs NBS na dan 23.01.2024. godine iznosi 117,5815 RSD za 1 €.

Sadržaj

2. OPŠTI PODACI

2.1. Naručilac izveštaja, predmet procene zakupnine

Na zahtev Naručioca posla, Opštine Bačka Topola, Opštinska uprava, Maršala Tita 30, Bačka Topola, Izvršilac Procena Plus d.o.o. za sudsko veštačenje i inženjering, oblast veštačenja i uža specijalnost: građevinarstvo – identifikacija i procena nekretnina, vrednost nekretnina i sl., Hrastova 38/2 iz Subotice, je izvršila uvid na licu mesta 23.01.2024.godine u prisustvu Naručioca posla.

Izvršiocu, Procena Plus d.o.o. za sudsko veštačenje i inženjering Subotica, Hrastova 38/2, Subotica je naloženo, Nalogom br.464-sl./2024-I od 18.01.2024. godine za dostavljanje Izveštaja o tržišnoj vrednosti zakupnine, gradskog građevinskog zemljišta, parcela br.6170, br.6171, br.6172, br.6173, br.6174/1, br.6174/4 i br.6174/6 k.o.Bačka Topola - grad, Bečejski put u Bačkoj Topoli.

Vizuelnim pregledom poseda, delimičnim merenjem, te pregledom raspoložive dokumentacije prikupljeno je činjenično stanje za za procenu vrednosti zakupnine.

3. OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTI

Posed parcele br.6170, br.6171, br.6172, br.6173, br.6174/1, br.6174/4 i br.6174/6 k.o.Bačka Topola - grad se nalazi na adresi Bečejski put u Bačkoj Topoli. Parcele su upisane u list nepokretnosti br.6569 k.o.Bačka Topola - grad. Priložen je list nepokretnosti izdat od strane RGZ Službe za katastar nepokretnosti, Bačka Topola. Opis nepokretnosti je prema sledećem:

Izvod iz lista nepokretnosti br.6569 k.o.Bačka Topola - grad

A list: Podaci o zemljištu

Broj parc.	Br. zg.	Potez ili ulica i kućni broj	Način korišćenja i katastarska klasa	Površina Ha	a	m	Vrsta zemljišta
6170		Bečejski put	Njiva 2.klase		9	36	Zemljište u građ.području
6171		Bečejski put	Njiva 2.klase		32	96	Zemljište u građ.području
6172		Bečejski put	Njiva 2.klase		57	65	Zemljište u građ.području
6173		Bečejski put	Njiva 2.klase		66	43	Zemljište u građ.području
6174/1		Bečejski put	Njiva 2.klase		65	65	Zemljište u građ.području
6174/4		Bečejski put	Njiva 2.klase		41	78	Zemljište u građ.području
6174/6		Bečejski put	Njiva 2.klase		38	88	Zemljište u građ.području
			UKUPNO:	3	12	71	

B List-podaci o nosiocu prava na zemljište.

Prezime, ime, ime jednog od roditelja, prebivalište i adresa, odnosno naziv, sedište i adresa	Vrsta prava	Oblik svojine	Obim udela
Opština Bačka Topola, Bačka Topola, Maršala Tita 30 (MB:00080071)	Svojina	Javna	1/1

G list: Podaci o teretima: Tereti prema stanju u listu nepokretnosti

4. GEOMETRIJSKI PODACI

Gradsko građevinsko zemljište, parcele br.6170, br.6171, br.6172, br.6173, br.6174/1, br.6174/4 i br.6174/6 k.o.Bačka Topola – grad čine jedinstvenu građevinsku i funkcionalnu celinu u površini od 3 ha 12 a 71 m². Iznad parcela br.6170, br.6171, br.6172, prolazi dalekovod.

4.1. Gradsko građevinsko zemljište, parcela br.6170 k.o.Bačka Topola - grad

Parcela br.6170 k.o.Bačka Topola - grad se nalazi u ulici Bečejski put u Bačkoj Topoli. Ukupna površina parcele je 9 a 36 m². Parcela je evidentirana po katastarskoj klasi – njiva 2.klase, a po vrsti zemljišta je građevinsko zemljište. Teren je ravan. Parcele br.6170 je trougaonog oblika. Prema pedološkoj karti, vrste zemljišta parcele br.6170 je černozem sa znacima oglejavanja u lesu. Parcela je predviđena za gradnju, a ista je u građevinskom području - industrijska zona.

4.2. Gradsko građevinsko zemljište, parcela br.6171 k.o.Bačka Topola - grad

Parcela br.6171 k.o.Bačka Topola - grad se nalazi u ulici Bečejski put u Bačkoj Topoli. Ukupna površina parcele je 32 a 96 m². Parcela je evidentirana po katastarskoj klasi – njiva 2.klase, a po vrsti zemljišta je

građevinsko zemljište. Teren je ravan. Parcele br.6171 je trapeznog oblika. Prema pedološkoj karti, vrste zemljišta parcele br.6171 je černozem sa znacima oglejavanja u lesu. Parcela je predviđena za gradnju, a ista je u građevinskom području - industrijska zona.

4.3. Gradsko građevinsko zemljište, parcela br.6172 k.o.Bačka Topola - grad

Parcela br.6172 k.o.Bačka Topola - grad se nalazi u ulici Bečejski put u Bačkoj Topoli. Ukupna površina parcele je 57 a 65 m². Parcela je evidentirana po katastarskoj klasi – njiva 2.klase, a po vrsti zemljišta je građevinsko zemljište. Teren je ravan. Parcele br.6172 je nepravilnog oblika. Prema pedološkoj karti, vrste zemljišta parcele br.6172 je černozem sa znacima oglejavanja u lesu. Parcela je predviđena za gradnju, a ista je u građevinskom području - industrijska zona.

4.4. Gradsko građevinsko zemljište, parcela br.6173 k.o.Bačka Topola - grad

Parcela br.6173 k.o.Bačka Topola - grad se nalazi u ulici Bečejski put u Bačkoj Topoli. Ukupna površina parcele je 66 a 43 m². Parcela je evidentirana po katastarskoj klasi – njiva 2.klase, a po vrsti zemljišta je građevinsko zemljište. Teren je ravan. Parcele br.6173 je trapeznog oblika. Prema pedološkoj karti, vrste zemljišta parcele br.6173 je černozem sa znacima oglejavanja u lesu. Parcela je predviđena za gradnju, a ista je u građevinskom području - industrijska zona.

4.5. Gradsko građevinsko zemljište, parcela br.6174/1 k.o.Bačka Topola - grad

Parcela br.6174/1 k.o.Bačka Topola - grad se nalazi u ulici Bečejski put u Bačkoj Topoli. Ukupna površina parcele je 65 a 65 m². Parcela je evidentirana po katastarskoj klasi – njiva 2.klase, a po vrsti zemljišta je građevinsko zemljište. Teren je ravan. Parcele br.6174/1 je trapeznog oblika. Prema pedološkoj karti, vrste zemljišta parcele br.6174/1 je černozem sa znacima oglejavanja u lesu. Parcela je predviđena za gradnju, a ista je u građevinskom području - industrijska zona.

4.6. Gradsko građevinsko zemljište, parcela br.6174/4 k.o.Bačka Topola - grad

Parcela br.6174/4 k.o.Bačka Topola - grad se nalazi u ulici Bečejski put u Bačkoj Topoli. Ukupna površina parcele je 41 a 78 m². Parcela je evidentirana po katastarskoj klasi – njiva 2.klase, a po vrsti zemljišta je građevinsko zemljište. Teren je ravan. Parcele br.6174/4 je trapeznog oblika. Prema pedološkoj karti, vrste zemljišta parcele br.6174/4 je černozem sa znacima oglejavanja u lesu. Parcela je predviđena za gradnju, a ista je u građevinskom području - industrijska zona.

4.7. Gradsko građevinsko zemljište, parcela br.6174/6 k.o.Bačka Topola - grad

Parcela br.6174/6 k.o.Bačka Topola - grad se nalazi u ulici Bečejski put u Bačkoj Topoli. Ukupna površina parcele je 38 a 88 m². Parcela je evidentirana po katastarskoj klasi – njiva 2.klase, a po vrsti zemljišta je građevinsko zemljište. Teren je ravan. Parcele br.6174/6 je trapeznog oblika. Prema pedološkoj karti, vrste zemljišta parcele br.6174/6 je černozem sa znacima oglejavanja u lesu. Parcela je predviđena za gradnju, a ista je u građevinskom području - industrijska zona.

Parcele

Oblik parcela br.6170, br.6171, br.6172, br.6173, br.6174/1, br.6174/4 i br.6174/6 k.o.Bačka Topola – grad

Izvor: https://a3.geosrbija.rs

5. TEHNIČKI PODACI LOKCIJSKI USLOVI

Mikrolokacija sa gledišta komunalne infrastrukturne opremljenosti je delom uređena i zahteva investiciona ulaganja i privođenje konačnoj planiranoj nameni, radi zakupa. Na širem prostoru u granicama Plana postoji izgrađena asfaltna saobraćajnica, elektroenergetska mreža, kao i mogućnosti za priključke na ostalu infrastrukturu. Na predmetnom prostoru nije izgrađena vodovodna mreža, ali je asfaltni regionalni put na međi kompleksa.

Predmetne parcele se nalaze u građevinskom području, blok 64 – industrijska zona.

6. LOKACIJA NEPOKRETNOSTI

6.1. Makro lokacija nepokretnosti

Severnobački okrug se nalazi na severu Vojvodine na površini od oko 1.800 km². Od ukupne površine 89 % čine poljoprivredne površine, većim delom plodne oranice. Okrug čine tri opštine Subotica, Bačka Topola i Mali Iđoš.

Opština Bačka Topola nalazi se u Vojvodini, Republika Srbija, u središnjem delu Bačke. Bačka Topola se nalazi na 45° 49´ severne

geografske širine i 19° 39´ istočne geografske dužine. Teritorija opštine graniči se sa sedam vojvođanskih opština – na severu sa gradom Subotica, na severoistoku sa opštinom Senta, na istoku sa opštinom Ada, na jugoistoku sa opštinom Bečej, na jugu sa opštinom Mali Iđoš, na jugozapadu sa opštinom Kula i na zapadu sa opštinom Sombor. Opština Bačka Topola ima nepravilan oblik sa dužom osom pravca severozapad-jugoistok. Teritorija opštine zauzima površinu od 596 km², što čini 6,46 % teritorije Bačke i 2,77 % teritorije Vojvodine. Karakteristika bačkotopolskog prostora je njegov „kopneni“ karakter – udaljen je od Dunava i Tise, a nema neposrednu vezu ni sa Velikim bačkim kanalom. Iz centralnog položaja ovog prostora između Tise i Dunava proizlazi da je bačkotopolski prostor oduvek bio tranzitna teritorija u pravcu istok – zapad, ali i u pravcu sever –jug. Opština Bačka Topola i danas ima veoma povoljan saobraćajno – geografski položaj. Kroz nju prolaze međunarodni put E – 75 i međunarodna železnička magistrala Budimpešta – Subotica – Beograd. Tu se ukrštaju i asfaltni putevi regionalnog značaja Senta – Sombor i Bečej – Bajmok i veliki broj lokalnih puteva koji imaju značaj u povezivanju dvadeset tri naselja Opštine s društvenim i administrativnim centrom – gradom Bačkom Topolom. Bačkotopolska opština ima 23 naselja: 1. Pačir, 2. Stara Moravica, 3. Bački Sokolac, 4. Tomislavci, 5. Pobeda, 6. Bajša, 7. Zobnatica, 8. Mićunovo, 9. Novo Orahovo, 10. Obornjača, 11. Kavilo, 12. Svetićevo, 13. Pobeda, 14. Gunaroš, 15. Bagremovo, 16. Bogaroš, 17. Njegoševo, 18. Bačka Topola, 19. Bajša, 20. Panonija, 21. Srednji Salaš, 22. Gornja Rogatica, 23. Krivaja. Od Subotice je Bačka Topola udaljena 32 km, od Sente i Bečeja oko 40 km, od Sombora 45 km i od Novog Sada 69 km.

6.2. Mikro lokacija nepokretnosti

Posed parcele br.6170, br.6171, br.6172, br.6173, br.6174/1, br.6174/4 i br.6174/6 k.o.Bačka Topola - grad se nalaze jedna uz drugu i čine jedinstvenu celinu. Parcele se nalaze u jugoistočnom delu Bačke Topole, sa leve strane Bečejskog puta. Parcele br.6172, br.6173, br.6174/1, br.6174/4 i br.6174/6 k.o.Bačka Topola - grad izlaze na Bečejski put. Parcele se nalaze u industrijskoj zoni, u bloku 64 (prema blokovskoj podeli u GP Bačka Topola). Od centra Bačke Topole parcele su udaljene oko 5,5 km, a od izlaza na autoput E75 su udaljene oko 4,5 km.

7. ANALIZA PRIVREDNOG STANJA

7.1. Analiza ekonomskih kretanja u Srbiji

Prema saopštenju Republički zavod za statistiku procenjeno je da je ukupna ekonomska aktivnost u Republici Srbiji u 2022. godini, merena realnim kretanjem bruto domaćeg proizvoda (BDP), zabeležila rast od 2,3% u odnosu na 2021. godinu. Bruto investicije u osnovna sredstva u 2022. godini, merene stopama realnog rasta, na istom su nivou kao prethodne godine. Poljoprivredna proizvodnja ostvarila je u 2022. godini pad fizičkog obima od 8,0%. U istom periodu industrijska proizvodnja zabeležila je rast od 1,5%, a prerađivačka industrija rast od 1,7%. Vrednost izvedenih radova u građevinarstvu u 2022. godini beleži realni pad od 11,8% u odnosu na prethodnu godinu. Promet u trgovini na malo ostvario je realni rast od 6,4%, dok je promet u trgovini na veliko nominalno veći za 19,0%.

Spoljnotrgovinska robna razmena, u evrima, u 2022. godini, u odnosu na 2021, pokazuje rast izvoza za 23,5% i rast uvoza za 33,0%. U okviru sektora Usluge smeštaja i ishrane u 2022. godini procenjen je realni rast ugostiteljstva od 40,6%, dok je broj noćenja turista povećan za 37,5%. U 2022. godini u odnosu na 2021, registrovano je povećanje fizičkog obima saobraćaja od 23,1% i pad fizičkog obima telekomunikacija za 1,5%. Prema rezultatima Ankete o radnoj snazi, u trećem kvartalu 2022. godine, stopa zaposlenosti iznosi 50,8%, dok je stopa nezaposlenosti 8,9%. Prosečne zarade bez poreza i doprinosa u 2022. godini, u odnosu na prethodnu godinu, nominalno su veće za 14,1%, a realno za 2,0%. Procenjena godišnja stopa inflacije iznosi 15,1%.

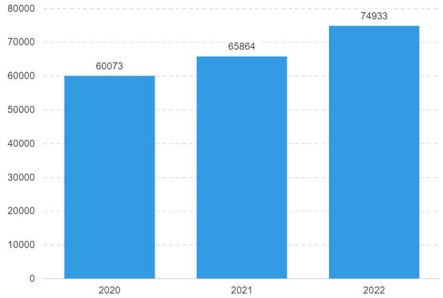
7.2. Broj stanovnika u Srbiji

Prema rezultatima popisa stanovništva u 2022. godini, u Republici Srbiji živi 6.664.449 stanovnika. U odnosu na Popis 2011. godine, ukupan broj stanovnika smanjen je za 522.413, odnosno za 7,3 odsto. Smanjenje broja stanovnika zabeleženo je u svim regionima (oko 10 %), osim u Beogradskom regionu gde je broj stanovnika povećan za oko 1,6 %. Što se tiče podataka o domaćinstvima i stanovima, nije zabeležena značajnija promena u ukupnom broju domaćinstava (porast od 1,33 odsto), dok je ukupan broj stanova veći za 12,26 odsto u odnosu na popis iz 2011.

7.3. Zaposlenost i zarade

Prema Republičkom zavodu za statistiku u 2022. godini ukupan broj registrovanih zaposlenih je bio 2.310.035 zaposlenih, što u odnosu na broj stanovnika iznosi 35 %. Prosečna zarada bez poreza i doprinosa, prema istom izvoru u 2022. godini na teritoriji Republike Srbije je iznosi 74.933 RSD.

Prosečne zarade bez poreza i doprinosa za period od 2020. do 2022. godinu



Izvor:Vitalna statistika, Profil, avgust 2023., RGZ RS

7.4. Analiza ekonomskih kretanja u Bačkoj Topoli

Bačka Topola pripada kategoriji razvijenih gradskih centara sa izraženim centralnim funkcijama. Naselje ima definisan građevinski rejon, neizgrađene površine pogodne za nove radne zone, veoma dobru saobraćajnu povezanost sa okruženjem i razvijene centralne i javne sadržaje. Po podacima iz 2001. godine (Izvor web sait opštine B.Topola)

ukupan društveni proizvod opštine iznosio je 3,7 milijarde dinara. U oblasti poljoprivrede ostvareno je 47,46%, u industriji 30,68%, u trgovini 11,34%, u oblasti saobraćaja i veze 3,14%, u oblasti finansijskih i drugih usluga 1,89%, u ugostiteljstvu i turizmu 0,81%, u stambenokomunalnim delatnostima 0,70%, u zanatstvu 0,66%, u obrazovanju i kulturi 0,04% od ukupnog društvenog proizvoda. U
privatnom sektoru je ostvareno 37,54%, u mešovitom sektoru 34,49%, u društvenom sektoru 26,76%, u zadružnom sektoru 0,72%, a u državnom sektoru 0,49% od ukupnog društvenog proizvoda. Jedna od šansi za razvoj, opštine Bačka Topola svakako leži u potencijalu privrede, i to u razvoju poljoprivredne proizvodnje (povrtlarstvo, voćarstvo, industrijsko bilje, proizvodnja zdrave hrane) razvoju prerađivačke industrije (fabrika zdrave hrane, fabrika biodizela i zaštitni robni znak).

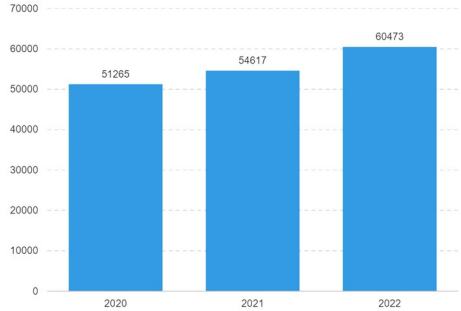
7.5.Broj stanovnika u Bačkoj Topoli

Prema podacima po poslednjem popisu iz 2022. godine u Bačkoj Topoli živi 26.228 stanovnika, od čega 13.436 žena, dok je muškaraca 12.792. Od ukupnog broja stanovnika, gradskoj populaciji pipada 11.930 stanovnika. Prema popisu stanovništva iz 2011. godine U samoj Bačkoj Topoli je 2011. godine živelo 14.573 stanovnika, dok je sela nastanjivalo 18.748 lica, što je za 27 % više nego u 2022. godini. Nastavljen je trend depopulacije, što znači da je i koeficijent rasta stanovništva, u odnosu na prethodnu godinu, negativan. Od bačkotopolskih sela, selo sa najviše stanovnika prema poslednjem popisu je Stara Moravica. U Staroj Moravici , živi 3.909 stanovnika. U odnosu na popis iz 2011. godine broj stanovnika u Staroj Moravici je manji za čak 1.142 stanovnika (29%).

7.6. Zaposlenost i zarade u opštini Bačka Topola

Prema Republičkom zavodu za statistiku u 2022. godini ukupan broj registrovanih zaposlenih u opštini Bačka Topola je bio 7.869 prema opštini rada, što u odnosu na broj stanovnika iznosi 30 %. Prosečna zarada bez poreza i doprinosa, prema istom izvoru u 2022. godini na teritoriji opštine Bačka Topola je iznosila 60.473 RSD, što je za oko 19 % manje u odnosu na prosečnu zaradu u RS.

Prosečne zarade bez poreza i doprinosa za 2020, 2021. i 2022. godinu



Izvor:Vitalna statistika, Profil, avgust 2023., RGZ RS

8. ANALIZA TRŽIŠTA NEPOKRETNOSTI

8.1. Tržište nepokretnost u Republici Srbiji

Tokom poslednje četiri godine tržište nepokretnosti u Republici Srbiji pokazalo je evidentnu ekspanziju i primetni rast u pogledu broja ostvarenog prometa i u pogledu obima novčanih sredstava. Pandemija virusa COVID-19 nije imala negativan uticaj na tržište nepokretnosti u pogledu potražnje i ostvareni obim kupoprodaje nepokretnosti. Svetsku ekonomiju u prvoj polovini 2022. obeležili su geopolitičke tenzije, rastuća energetska kriza i nastavak rasta troškovnih pritisaka na globalnom nivou. Nepokretnosti, kao najkonzervativniji tip kapitala, smatrane kao siguran vid ulaganja, u Republici Srbiji nastavile su trend rasta u pogledu prometa i vrednosti tržišta.

Podaci Izveštaja sa tržišta nepokretnosti za prvu polovinu 2023. godinu – Republičkog geodetskog zavoda, ukazuju na smirivanje i fazu stabilizacije na tržištu nepokretnosti u Srbiji. Smirivanje aktivnosti se ogleda u broju transakcija i stambenih kredita, kao i u vrednosti tržišta nakon jake ekspanzije u 2021. i 2022. godini. Ipak, i pored smirivanja aktivnosti, tržište nepokretnosti i dalje drži viši nivo u odnosu na predpandemijske vrednosti. Ukupna vrednost tržišta nepokretnosti u prvoj polovini 2023. godini iznosila je 3,3 milijarde evra, što je manje za 7% u odnosu na isti period 2022. godine. U odnosu na prvo polugodište 2019. godine (predpandemijski period) to je za 81 % više. U prvoj polovini 2023. godine u R Srbiji zaključeno je 60.014 ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, što je za 12% manje za isti period 2022. godine.

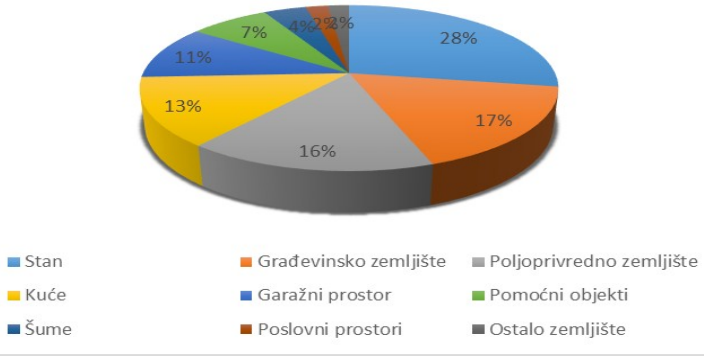
Prema načinu plaćanja, najveći broj transakcija realizovan je gotovinskim načinom plaćanja, dok je uz kredit realizovano 7% ugovora o prometu nepokretnosti što je za 5 % manje nego prošle godine. Najviše su iz kreditnih sredstava plaćeni stanovi - 18%.

Najveći udeo u ukupnoj vrednosti tržišta nepokretnsti zauzima tržište stanova (1,8 milijardi evra) sa učešćem od 54% od ukupno prometovane vrednosti. Za kuće je izdvojeno 257,6 miliona evra (8%), za građevinsko zemljište 220 miliona evra (7%), za poslovne prostore 178 miliona evra (5%) i za poljoprivredno zemljište 105,3 miliona evra (3%).

Najveće učešće u obimu novčanih sredstava ostvareno je na tržištu nepokretnosti u Gradu Beogradu u iznosu od 1.693 miliona evra (51%), zatim u Vojvodini 884 miliona evra (27%), u Šumadiji i zapadnoj Srbiji 516 miliona evra (16%) i u Južnoj i istočnoj Srbiji 209 miliona evra (6%).

U ukupnim transakcijama nepokretnosti u R Srbiji u prvom polugodištu 2023. godine najveće učešće su imali ugovori o kupoprodaji stanova od 27%, što je za 2 procentna poena manje nego u prvom polugodištu 2022. godine. Pored stanova, najviše se prometovalo građevinsko zemljište 17% (pad udela od 1 procentnog poena), poljoprivredno zemljište 16% (porast od 3 procentna poena u odnosu na prvo polugodište 2022. godine) i kuće 13% (na približno istom nivou kao u prvom polugodištu 2022. godine).

Pregled učešća različitih vrsta nepokretnosti u ukupnom obimu prometa za vrste nepokretnosti koje učestvuju do 1% na tržištu nepokretnosti u Srbiji u prvom polugodištu 2023. godine (izvor – Izveštaj sa tržišta nepokretnosti za prvo polugodištr 2023. godine – Republički geodetski zavod)



Trendovi učešća različitih nepokretnosti u ukupnom prometu, posmatrano po godinama od 2019. godine, nisu se značajnije promenili ni u prvom polugodištu 2023. godine. Primat drže stanovi, građevinsko i poljoprivredno zemljište i stambeni objekti.

8.2. Tržište građevinskog zemljišta u Republici Srbiji

Prema Izveštaju sa tržišta nepokretnosti za prvu polovinu 2023. godine – Republički geodetski zavoda građevinsko zemljište se prometuje kao neizgrađeno ili izgrađeno građevinsko zemljište. U značajnom procentu od oko 38% prometuje sa nekom drugom vrstom zemljišta npr. poljoprivrednim, ostalim i dr. ili kao mešovit promet sa nekom drugom vrstom nepokretnosti i ovi prometi ne sadrže cene pojedinačnih nepokretnosti. Broj ugovora o kupoprodaji građevinskog zemljišta na nivou države u prvom polugodištu 2023. godine bio je niži za 18% u odnosu na prvo polugodište 2022.godine.
U prvom polugodištu 2023. godine, građevinsko zemljište se prometovalo u 45% sa površinom u prometu preko 10 ari, zatim 42% sa površinom u prometu od 2 do 10 ari, 4% čine prometi preko jednog hektara i 9% čine prometi sa površinom do 2 ara. Cene prometovanog građevinskog zemljišta na teritoriji Republike Srbije imaju širok raspon koji je posebno izražen kod građevinskog zemljišta namenjenog za stambeno–poslovnu gradnju i kreću se od 10
EUR/ar do preko 84.000 EUR/ar .

8.3. Tržište građevinskog zemljišta u k.o.Bačka Topola – grad

Prema Republičkom geodetskom zavodu Broj registrovanih kupoprodaja građevinskog zemljišta u k.o.Bačka Topola - grad za 2014. 2015., 2016., 2017., 2018., 2019., 2020., 2021, 2022. i 2023. godinu je iznosio prema donjoj tabeli:

	2014. godina	2015. godina	2016. godina	2017. godina	2018. godina	2019. godina	2020. godina	2021. godina	2022. godina	2023. godina
Građevinsko zemljište	15	15	23	24	37	25	17	30	32	22

8.4. Faktori tržišta za predmetne parcele

Faktori tržišta za predmetne parcele			
Interesovanje za kupovinu:	u porastu	Stabilno	u opadanju
Vrednost nepokretnosti:	u porastu	Stabilna	u opadanju

Prosečno vreme za prodaju:	0 – 6	6 – 18	18 – 24

9. METODE PROCENE

Visina zakupnine za predmetno zemljište, moguće je odrediti na osnovu tržišne neto vrednost nepokretnosti.

Visina zakupnine se određuje iz tržišne neto vrednosti nepokretnosti koja treba da se iz zakupa nadoknadi u periodu od 5 godina do 13 godina, a veštak se opredeljuje za period od 8,75 godina. Nadoknada iz zakupnine odgovara sadašnjem ekonomskom, finansijskom, privrednom i tržišnom stanju za prosečno naseljeno mesto u Srbiji, sa prosečnim standardom stanovnika.

$$\frac{\text{Neto tržišna vrednost nekretnine/12 meseci}}{\text{8,75 godina}} = \text{Mesečna vrednost zakupnine}$$

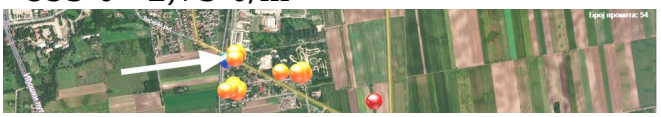
Povratni vek za građevinsko zemljište putem zakupnine opredeljen je na 8,75 godina.

9.1. Komparativna metoda za određivanje vrednosti predmetnog zemljišta

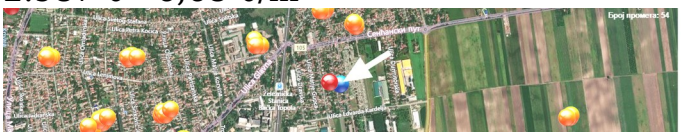
Komparativna pristup je zasnovana na principu da kupac neće platiti više za nekretninu od cene nepokretnosti koja je dostupna pod sličnim uslovima. Ovaj pristup pruža pouzdan pokazatelj vrednosti, posebno na aktivnom tržištu, ako dostupnost tržišnih podataka ukazuje na dovoljnu meru uporedivosti sa predmetom procene. Do procenjene vrednosti komparativnim pristupom se dolazi poređenjem nepokretnosti koja je predmet procene, sa nepokretnostima koje imaju iste ili slične osobine, a za koje su dostupne informacije o kupoprodajnim cenama po kojima su te nepokretnosti, u vremenskom periodu koji prethodi proceni, prodate na tržištu. Prilikom primene komparativnog pristupa prvobitno se u obzir uzimaju ostvarene kupoprodajne cene nepokretnosti koje imaju iste ili slične osobine sa predmetom procene, a tek ukoliko u pogledu navedenih nepokretnosti nema dovoljno podataka, mogu se razmatrati tražene, odnosno ponuđene cene za nepokretnosti koje imaju iste ili slične osobine sa predmetom procene. Može biti neophodno da se usklade informacije o cenama ostvarenim u drugim transakcijama kako bi se u obzir uzele razlike u uslovima tih transakcija i osnov procene, kao i moguće pretpostavke koje treba napraviti u toku procene koja se vrši. Mogu se javiti razlike u pravnim, ekonomskim ili fizičkim osobinama između uporedivih transakcija i nepokretnosti čija se vrednost procenjuje.

Za proračun nepokretnosti su izabrani komparativi preuzeti iz podataka koji su evidentirani iz Izveštaja o registru cena nepokretnosti, Republičkog geodetskog zavoda o realizovanim transakcijama u izabranoj kategoriji – građevinsko zemljište u k.o.Bačka Topola - grad.

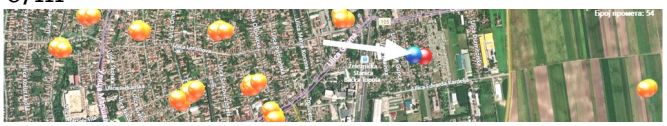
1. Komparativ
http://katastar.rgz.gov.rs/RegistarPrometaNepokretnosti/, k.o.Bačka Topola - grad
Komparativ – izvršen promet – promet građevinsko zemljište, datum:01.06.2023.godine, površina zemljišta:312 m² za cenu: 100.000 RSD - 853 € - 2,73 €/m²



2. Komparativ
http://katastar.rgz.gov.rs/RegistarPrometaNepokretnosti/, k.o.Bačka Topola - grad
Komparativ – izvršen promet – promet građevinsko zemljište, datum:25.12.2023.godine, površina zemljišta:447 m² za cenu:350.000 RSD - 2.987 € - 6,68 €/m²



3. Komparativ
http://katastar.rgz.gov.rs/RegistarPrometaNepokretnosti/, k.o.Bačka Topola - grad
Komparativ – izvršen promet – promet građevinsko zemljište, datum:13.04.2023.godine, površina zemljišta:907 m² za cenu:4.000 € - 4,41 €/m²



Komparativi za građevinsko zemljište						
	Komparativni podaci					
	Komparativ 1		Komparativ 2		Komparativ 3	
Adresa	Bačka Topola		Bačka Topola		Bačka Topola	
Površina (m²)	312		447		907	
Ponuđena/real. cena (€)	853		2.987		4.000	
Izvor informacija	http:// katastar.rgz.gov.rs		http:// katastar.rgz.gov.rs		http:// katastar.rgz.gov.rs	
Prilagođena cena (€)	1,00	853,00	1,00	2.987,00	1,00	4.000,00
Jedinična cena (€/m²)	2,73		6,68		4,41	

Komparativna matrica				
Procentualno učešće		Komparativ 1	Komparativ 2	Komparativ 3
Lokacija	30%	30%	33%	33%
Ukupna površina	20%	17%	17%	17%
Infrastruktura	20%	22%	22%	22%

zemljišta				
Pristup parceli	20%	24%	24%	24%
Posebne karakteristike	10%	12%	11%	11%
Poređenje u procentima	100 %	105%	107%	107%
Jedinična cena (€/m²)		2,87	7,15	4,72

Izračunata jedinična cena	4,91	*€/ m²*
Ukupna površina	31.271,00	*m²*
Ukupna vrednost poseda	153.540,61	€
Ukupna zaokružena vrednost poseda	**154.000,00**	**€**

$$\frac{\text{Neto tržišna vrednost nekretnine/12 meseci}}{\text{8,75 godina}} = \text{Mesečna vrednost zakupnine}$$

Povratni vek za građevinsko zemljište putem zakupnine opredeljen je na 8,75 godina.

(154.000,00 eura / 12 meseci) / 8,75 godina = 1.466,67 eura

Jedinična vrednost zakupnine zemljišta: 1.466,67 € / 31.271 m² = 0,047 €/m²

Jedinična vrednost zakupnine građevinskog zemljišta sa ovakvim komunalnim i infrastrukturnim sadržajem je usvojena i zaokružena na 0,047 €/m²

Mesečna zakupnina za predmetno zemljište iznosi: 0,047 €/m² x 31.271 m² = 1.469,74 €
Godišnja zakupnina za predmetno zemljište iznosi: 0,035 €/m² x 31.271 m² x 12 = 17.636,84 €

10. TRŽIŠNA VREDNOST ZAKUPA

Prema Pravilniku o Nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja Prema Pravilniku o Nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja („Službeni glasnik RS”, br. 108/16 i 113/17-dr. zakon) Nacionalni standard za procenu vrednosti 1 (NSP 1) - Tržišna vrednost i tržišna zakupnina U tački 1.2. Definicija tržišne zakupnine: „Tržišna zakupnina je procenjeni iznos zakupnine za koji bi nepokretnost mogla da se da u zakup na datum procene vrednosti između voljnog zakupodavca i voljnog zakupca, pod uslovima stvarnog ili pretpostavljenog ugovora o zakupu, između nezavisnih i nepovezanih strana, uz odgovarajući marketing, pri čemu su strane posedovale dovoljno saznanja, postupale razumno i nisu bile pod prinudom.

U tačka 2.9.1. Nacionalni standard za procenu vrednosti 1 (NSP 1) za pojam tržišni marketing se navodi „Kod tržišne zakupnine, ovaj pojam

podrazumeva da je oglašavanje namere izdavanja nepokretnosti u zakup učinjeno na adekvatan način, u cilju ostvarivanja najviše moguće zakupnine zasnovane na tržišnim uslovima. Period oglašavanja zavisi od okolnosti tržišta, s tim da taj period mora biti dovoljno dug da omogući da se relevantan broj potencijalnih zakupaca upozna sa namerom zakupa nepokretnosti."

Na osnovu svih prethodno sagledanih činjenica, određujem da je vrednost tržišne zakupnine parcela prema cenama na dan davanja nalaza kako sledi:

Jedinična vrednost zakupnine za parcele br.6170, br.6171, br.6172, br.6173, br.6174/1, br.6174/4 i br.6174/6 k.o.Bačka Topola - grad na mesečnom nivou iznosi:

- 5,5080569 RSD/m², to jest 0,047 €/m², za sve parcele, odnosno ukupno 31.271 m² x 5,5080569 dinara = 172.242,45 dinara/mesec, to jest 1.469,74 €/ mesec

Godišnja zakupnina za predmetno zemljište iznosi: 0,047 €/m² x 31.271 m² x 12 = 17.636,84 €, to jest 2.066.909,37 dinara/ za godinu

11. REKAPITULACIJA I USVOJENE VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Vrednost tržišne zakupnine poseda – parcela za 1. mesec

10.1. Parcela br.6170 k.o.Bačka Topola - grad.....5,5080569 RSD/m², to jest 0,047 €/m²

10.2. Parcela br.6171 k.o.Bačka Topola - grad.....5,5080569 RSD/m², to jest 0,047 €/m²
10.3. Parcela br.6172 k.o.Bačka Topola - grad.....5,5080569 RSD/m², to jest 0,047 €/m²
10.4. Parcela br.6173 k.o.Bačka Topola - grad.....5,5080569 RSD/m², to jest 0,047 €/m²
10.5. Parcela br.6174/1 k.o.Bačka Topola - grad.....5,5080569 RSD/m², to jest 0,047 €/m²
10.6. Parcela br.6174/4 k.o.Bačka Topola - grad.....5,5080569 RSD/m², to jest 0,047 €/m²
10.7. Parcela br.6174/6 k.o.Bačka Topola - grad.....5,5080569 RSD/m², to jest 0,047 €/m²

Tržišna zakupnine nekretnina za 1. mesec iznosi:

- 5,5080569 dinara/m² za 1. mesec, zaokružen na 5,51 RSD/m²
(slovima: petdinara i 51/100)

- 1,00 € na današnji dan (23.01.2024) po sred. kursu NBS je: 117,1927 dinara, što iznosi:

- 0,047 €/m² za 1. mesec
(slovima: četirizarezsedam centi – 4,7/100)

Mesečna zakupnina za predmetno zemljište iznosi: 0,047 €/m² x 31.271 m² = 1.469,74 €

Godišnja zakupnina za predmetno zemljište iznosi: 0,047 €/m² x 31.271 m² x 12 = 17.636,84 €

Sudski veštak za oblast građevinarstva i
Licencirani procenitelj vrednosti nepokretnosti Procena Plus d.o.o.
Dr Miomir Paovica dipl.građ.ing. Odgovorno lice Dr Miomir Paovica

_____ _____

12. Podaci o zakonitosti i zaštiti životne sredine sa predpostavkama i ograničenjima

- Precizna analiza ekološkog stanja predmeta procene nije sprovedena. Postojanje opasnih metala, koji mogu ali ne moraju biti prisutni na posedu nije razmatrano u proceni, a zagađenje terena i rizika od zagađenja nije poznata.
- U blizini se ne nalaze deponije.
- Rizik od poplave ne postoji.
- Ne postoji rizik u pogledu zaštite životne sredine.
- Uvidom na licu mesta, na dan izrade procene, ustanovljeno je da se predmetna nepokretnost ne nalazi na klizištu i da nisu primećene bilo kakve deformacije koje bi ukazivale da postoji sleganje tla.

13. OSNOVNE PRETPOSTAVKE

- Profesionalno mišljenje o tržišnoj, građevinskoj i likvidacionoj vrednosti predmetne nepokretnosti, zasnovano je na dostavljenoj dokumentaciji, pretpostavkama i ograničenjima u zatečenom stanju prilikom inspekcije.
- Za nepokretnost je utvrđena tržišna, građevinska i likvidaciona vrednost prema inspekciji “viđenog stanja” i podacima koje je prikazao i dostavio klijent odnosno drugi učesnici u prometu predmetne nepokretnosti.
- Pravno - imovinski dokumenti su dostavljeni procenitelju na uvid i njihov način pribavljanja kao i podaci sadržani u njima nisu odgovornost procenitelja ni predmet ovog izveštaja.
- Realna procena vremena izloženosti predstavlja standardnu pretpostavku u procesu procene vrednosti nekretnina, ali ne predstavlja određivanje datuma prodaje nekretnine koji je vezan za adekvatnu izloženost i oglašavanje na tržištu. Na osnovu trenutnih pokazatelja na tržištu nekretnina, ekonomije i političke scene, a imajući u vidu sve specifičnosti predmetne nepokretnosti možemo zaključiti da bi period izloženosti na tržištu za predmetnu nepokretnost bio od 24 do 36 meseci.

14. ZAKONSKI OKVIR

Tržišna vrednost nepokretnosti utvrđuje se prema međunarodnim i naconalnim standardima, odabranim metodama procene, prilagođenim tržišnim uslovima i pozitivnoj zakonskoj regulativi Republike Srbije.

Zakonski okvir

- Zakonu o proceniteljima vrednosti nepokretnosti ("Službeni glasnik RS br.108/2015)
- Pravilnik o Nacionalnim standardima i kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranih procenitelja „sl glasnik rs“ 70/2017 predstavljaju osnov za izradu ovog izveštaja

- Zakon o planiranju i izgradnji i Zakon o izmenama i dopunama zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014 i 145/2014)
- Zakon o sudskim veštacima ("Sl. glasnik RS", br. 44/2010)
- SRS standard za izračunavanje površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje
U.C2.100.2002
- Pravilnik o nomenklaturi nematerijalnih ulaganja i osnovnih sredstava sa stopama amortizacije ("Sl. list SRJ", br. 17/97 i 24/2000)

15. Izjava stručnog lica – procenitelja o profesionalnoj odgovornosti

Potvrđujem da nisam bio u situaciji sukoba interesa bilo koje vrste prilikom izvršenja procene predmetne nepokretnosti i da je moje angažovanje u postupku procene nezavisno. Procena je urađena u skladu sa međunarodnim i nacionalnim standardima. Svrha procene je određivanje tržišne, građevinske i likvidacione vrednosti nekretne.

Procena stručnog lica (procenitelja) uključuje objekat, delove objekta neophodne za predviđeno i projektovano stanje objekta i/ili namensko korišćenje objekta, kao i elemente spoljašnjeg uređenja koji su neophodni za projektovano i/ili namensko korišćenje objekta, odnosno poslovnih prostora.

Procena je rađena u skladu sa zahtevom Naručioca procene i u skladu sa dostavljenom dokumentacijom.

Procena predstavlja stručno mišljenje o tržišnoj vrednosti koje je stručno lice - procenitelj izneo na osnovu raspoložive dokumentacije, naloga za procenu, odnosno stručnih i profesionalnih saznanja. U tom smislu, procena ne predstavlja tvrdnju ili izjavu, već isključivo stručno mišljenje.

Po svojoj prirodi procena vrednosti ne može biti smatrana egzaktnom naukom i zaključci do kojih se dođe u većini slučajeva mogu biti subjektivni i zavisiti od procene pojedinca. Stoga se može reći da ne postoji jedinstvena vrednost predmeta procene, a veštak – procenitelj najčešće izražava svoje rezultate procene kao interval (indikativne) vrednosti. Dok veštak – procenitelj smatra da su njegovi zaključci razumni i opravdani, drugi procenitelji bi možda predložili neke druge (intervale) vrednosti.

Ova procena se može koristiti isključivo kao kompletan elaborat. Za mišljenje dobijeno na osnovu razmatranja bilo kojeg izolovanog dela procene procenitelj neće snositi odgovornost.

Ujedno se ne prihvata odgovornost za eventualno skrivene mane, ako postoje, a nisu bile uočljive ovim vidom dijagnostike i pregleda pri proceni, na koje ne ukazuje niti ima saznanje vlasnik objekta, niti Naručioc procene.

Stručni Izvršilac – procenitelj nema nikakav interes, prošli, budući ili sadašnji nad objektom, poslovnim prostorima i posedima koji su predmet procene, a naknada nije vezana sa procenjenom vrednošću.

Napomena
Ja, Miomir Paovica, potvrđujem da nemam nikakav konflikt interesa u vezi sa predmetnom nepokretnošću. Sve navedeno u okviru ovog izveštaja ograničeno je isključivo dostavljenim informacijama, usvojenim pretpostavkama i eventualnim ograničavajućim okolnostima koje su istaknute u okviru izveštaja i predstavlja profesionalno i nepristrasno mišljenje, analize i zaključke.

Sudski veštak za oblast građevinarstva i
Licencirani procenitelj vrednosti nepokretnosti Procena Plus d.o.o.
Dr Miomir Paovica dipl.građ.ing. Odgovorno lice Dr Miomir Paovica

_____ _____

Izvori informisanja
- Ministarstvo finansija, baza podataka o Rešenjima na prenos apsolutnih prava,
- Rešenje o utvrđivanju prosečnih cena m² poreza na imovinu, lokalne samouprave
- Baza procenitelja,
- e - baza nekretnina,
- podaci Republičkog zavoda za statistiku
- podaci Republičkog geodetskog zavoda, eKatastar nepokretnosti
- GIS Subotica i Google maps,
- Pravilnik o proceni vrednosti nepokretnosti
- Baza podataka NBS i kursna lista NBS

Prilog:
- Rešenje APR broj:BP 55708/2009,
- rešenje sudskog veštaka,
- list nepokretnosti,
- mikro i makro lokacija,
- fotografije

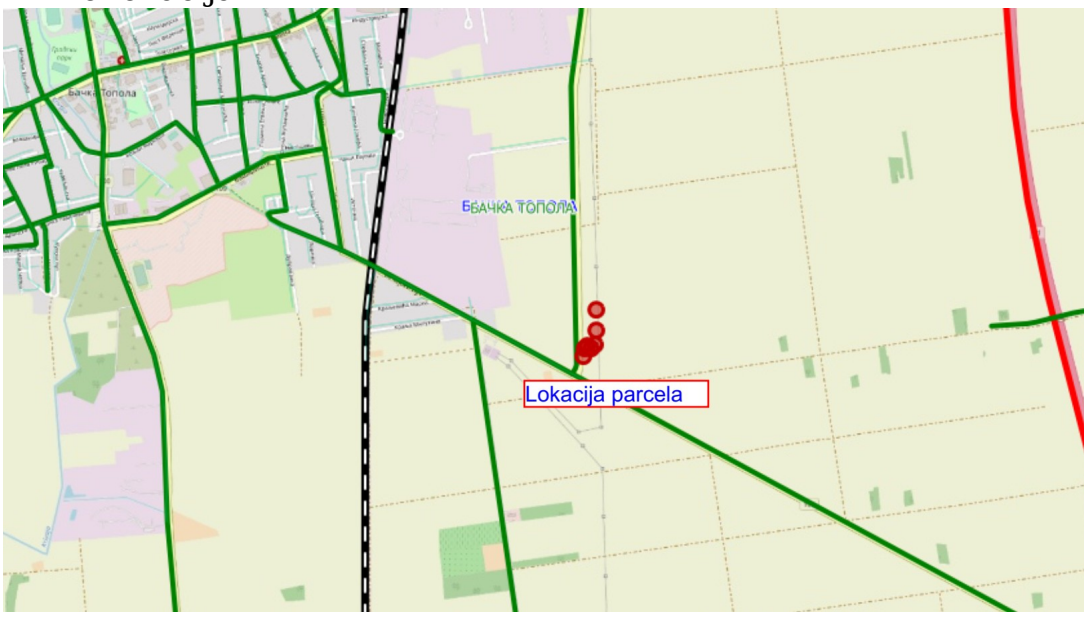
Kursna lista

КУРСНА ЛИСТА БР. 15
ЗА ЗВАНИЧНИ СРЕДЊИ КУРС ДИНАРА

ФОРМИРАНА НА ДАН 23.01.2024. ГОДИНЕ

ОЗНАКА ВАЛУТЕ	ШИФРА ВАЛУТЕ	НАЗИВ ЗЕМЉЕ	ВАЖИ ЗА	СРЕДЊИ КУРС
EUR	978	ЕМУ	1	117,1927
AUD	36	Аустралија	1	70,9614
CAD	124	Канада	1	79,8152
CNY	156	Кина	1	14,9832
CZK	203	Чешка Република	1	4,7270
DKK	208	Данска	1	15,7105
HUF	348	Мађарска	100	30,5659
INR	356	Индија	1	1,2927
JPY	392	Јапан	100	72,6371
KWD	414	Кувајт	1	349,2035
NOK	578	Норвешка	1	10,2486
RUB	643	Руска Федерација	1	1,2231
SEK	752	Шведска	1	10,3033
CHF	756	Швајцарска	1	124,0660
AED	784	Уједињени Арапски Емирати	1	29,2477
MKD	807	Република Северна Македонија	1	1,8933
GBP	826	Велика Британија	1	136,8434

Mikro lokacija



Makro lokacija